



VANTAAN KAUPUNKI,
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA
TILAKESKUS / Hankevalmistelu



LEINELÄ ASUKASTUPA

TARVESELVITYS

Päiväys: 11.2.2014

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTELUT TARPEELLE
2. HANKKEEN TAVOITTEET, MITOITUSPERUSTEET JA TILAOHJELMA
3. UUDISRAKENNUKSEN TEKNISET LÄHTÖKOHDAT
4. TONTTI
5. RAHOITUS JA AIKATAULU
6. RISKIT
7. TARVESELVITYSTYÖRYHMÄ

LIITTEET:

(Liite 1. Tilaohjelma, ei erillistä liitettä vaan tilaohjelma sivulla 4.)

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemakaavaote ja -määräykset

Liite 4. Väestöennusteet

Liite 5. Kustannusennuste

Liite 6. LVI-tekkinen liite

Liite 7. Perustamistapalausunto

1. PERUSTELUT TARPEELLE

Leinelän asukastupa rakennetaan osoitteeseen Leinelänkaari 12, 01360 Vantaa. Asukastupa toteutetaan erillissopimuksen mukaisesti korvaamaan asemakaavan mukaiset tonttikohtaiset kerhotilat.

Leinelän asukastupa toteutetaan Vantaan kaupungin ja Leinelä Kehitys Oy:n erillissopimuksen mukaisesti asemakaavan sallimalla tavalla Leinelän alueen asuinkortteleiden (70110, 70111, 70112, 70113, 70114, 70119 ja 70120) tonttikohtaiset kerhotilat. Leinelä Kehitys Oy ja yhtiön osakkaat vastaavat rakennushankkeen suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksista. Vantaan kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa hankkeen. Kohteen valmistuttua Leinelä Kehitys Oy luovuttaa sen Vantaan kaupungin omistukseen ja kaupunki vastaa asukastuvan hallinnoinnista ja ylläpitokustannuksista.

Asukastupa toteutetaan asuinkiinteistöjen kerhotilaksi sekä kaupungin kuntalaispalveluiden käyttöön. Lisäksi tiloja voidaan käyttää alueen asukkaiden ja yhdistysten kokoontumis- ja kerhotilana sekä käyttökustannusten kattamiseksi vuokrata juhlaikäyttöön. Tilojen käyttötarve täsmentyy hankesuunnitteluvaiheessa.

Asukastupa rakennetaan viereisen tontin tulevan päiväkodin kanssa mahdollisimman hyvin yhteen toimivaksi. Tuleva päiväkotikatu, Leinelän 2. päiväkotikatu, tulee sijaitsemaan viereisellä julkisen palvelun rakennusten tontilla, osoitteessa Leinelänkaari 10.

Kohteiden toteutus tapahtuu tämän hetken tiedon mukaan yhtäaikaaisesti vuosina 2018 - 2019. Kohteiden tarveselvitykset ja osa päiväkodin hankesuunnittelua laaditaan eriaikaisesti. Hankesuunnittelussa ja toteutussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteiden toimimiseen yhtenä kokonaisuutena.

Leinelä 2. päiväkotikatu oli taloussuunnitelmassa 2013 -2016 ajoitettu valmistuvaksi vuonna 2017. Tarve on perustunut väestöennusteiden mukaisesti päivähoitoikäisten (10 kuukautta – 6v.) lasten määrän kasvuun Koivukylän suuralueella. Uusimman alustavan väestöennusteen 2013 -2023 mukaan alueen päivähoitoikäisten lasten määrän kasvu on kuitenkin hidastunut. Tarkastelun lähtökohtana on Koivukylän suuralue. Suuralue on valittu lähtökohdaksi, koska suuralueen eri kaupunginosissa lasten määrän kehitys on sekä kasvava että laskeva. Tällä tarkastelulla Leinelä 2. päiväkotikatu tulee tarpeelliseksi vuonna 2018 -2019. Valmistumisvuosi tarkentuu seuraavan väestöennusteen yhteydessä.

Leinelän päiväkotikatu 2. käynnistettiin tarveselvitys- ja hankesuunnitelmatyönä normaalia investointihanketta huomattavasti aikaisemmin toteutusajankohtaan verrattuna. Tämä johtui energiansäästöä tavoittelevasta IJI- hankkeesta (Innovatiivisuutta Julkisiin Investointeihin, joka on voimassa kesäkuun 2014 loppuun asti), johon Vantaan kaupungin tilakeskus on sitoutunut.

2. HANKKEEN TAVOITTEET, MITOITUSPERUSTEET JA TILAOHJELMA

Asukastupa toteutetaan erillissopimuksen mukaisesti bruttoalaltaan 300 brm² suuruisena. Huonetilaohjelma esitetään tässä vaiheessa väljästi. Tilaohjelma muotoutuu yksityiskohtaisemmaksi hankesuunnitteluvaiheessa asukas- ja yhdistystoiminnan tarpeiden tarkentuessa. Yksi neuvottelutila tila varataan pysyvästi asukkaita varten. Tiloja on tarkoitus käyttää yhteistoimisesti päiväkodin kanssa.

Asukastuvan tilat:

- Eteinen ja naulakot 10 m²
- Kokouksetilat 60 m² (yksi tila pysyvästi asukkaiden käyttöön)
- Kerhotila + liikuntatila 135 m² (neliöt jaetaan eri käyttäjien kesken hankesuunnittelussa tarkemmin!)
- Keittiötilat 21 m²
- wc-tilat 2 kpl (yksi miesten ja yksi naisten wc)
- INVA wc 6 m² (varustetaan myös suihku-mahdollisuudella)
- Siivouskomero 5 m²

hyötyala n. 240 m²

Asukastuvan ja päiväkodin tilojen yhteiskäyttö suunnitellaan tarkemmin hankesuunnittelun käynnistyessä molempien rakennusten osalta, nykyisen aikataulutuksen mukaan vuonna 2016. Hankesuunnitteluvaiheessa tulee sopia käyttövuorojen hallinnasta ja esim. asukkaiden tilojen käyttötarpeiden ilmoittamisesta. Asukastuvan toiminta voi olla osana tiloja käyttävän järjestötoimijan toimintaa, kunhan sellainen mahdollisesti alkaa.

Viereen tulevaan Leinelä 2. päiväkotiin suunnitellaan tilat kuutta kotialuetta varten. Päiväkodissa järjestetään tarpeen mukaan koko- tai osapäivätoimintaa sekä kerhotoimintaa 0-6 -vuotiaille lapsille. Toiminta- aika on arkipäivisin kello 6.00 -18.00. Päiväkotiin tehdään palvelukeittiö ja erillinen ruokailutila.

Päiväkodin yhteyteen rakennetaan Leinelän 1. ja 2. päiväkodin yhteinen väestösuoja, joka palvelee myös asukastuvan käyttäjiä. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan mahdollisuus rakentaa vain yksi S1 luokan 90 m² väestösuoja, pelastuslaitoksen vaatiman kahden väestösuojan sijaan. Tämä olisi mahdollista rakennusvalvonnan toimivaltaa kasvattavan kokeilulain johdosta vuoden 2018 loppuun asti.

Kohteiden suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin yleistä päiväkotien rakentamisen laatutasoa. Suunnittelu tehdään Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeiden esim. ”Ohjeita suunnittelijoille ”ohjeen sekä huonekorttien ja rakennus- ja LVI-tekniikan ohjeiden mukaan.

Leinelän asukastupa, Tarveselvitys / Vantaan kaupunki, Tilakeskus, M. Ryytty

3. UUDISRAKENNUKSEN TEKNISET LÄHTÖKOHDAT

Rakennustekniset lähtökohdat:

Asukastupa on alustavasti ajateltu rakennettavan 1. kerroksisena ja päiväkotiki 2. kerroksisena rakennuksena. Rakennukset mahdollisesti kytketään toisiinsa lämpimällä sisäyhteydellä. Päiväkotitilojen ja asukastupatilojen sijoittuminen toisiinsa nähden, sekä niiden kerrosluku ratkaistaan tarkemmin hankesuunnitelmavaiheessa. Hankesuunnitelman yhteydessä kohteista laaditaan luonnossuunnitelmat.

Asukastuparakennus rakennetaan erillissopimuksen mukaan Leinelä 1. päiväkodin tasoon, matalaenergiarakennuksena. Päiväkotirakennuksen tulee olla IJl- hankkeen tavoitteen mukaisesti lähes 0-energiarakennus. Päiväkotiki rakennetaan paloluokaltaan P1 luokan rakennukseksi.

Molempien rakennusten tulee olla myös kustannuksiltaan järkeviä ja huoltokustannuksiltaan edullisia. Rakennusten tulee olla ensisijaisesti toimivia käyttötarkoitukseltaan, mutta myös muuntojoustavia.

Rakenteet tehdään mahdollisimman hyvillä u-arvoilla, niin että rakennuksille ei synny kosteusvaurioriskejä. Rakenteet toteutetaan myös mahdollisimman tiiviinä ja rakennus varustetaan hallitulla koneellisella ilmanvaih dolla ja mahdollisimman tehokkaalla lämmöntalteenotolla LTO.

Hanke- ja toteutussuunnittelun alkaessa tulee huomioida asukastuvan tontin lisärakentamisen mahdollisuus. Tontille jää vielä 300 n2 käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Sähkötekniset lähtökohdat

Rakennus on tarpeellista varustaa energiatehokkailla sähkö-, tele- ja turvajärjestelmillä seuraavasti:

Sähköjärjestelmät sisältää:

- Sähköjakelujärjestelmän sisältäen kesukset, sähkön mittauslaitteet ja nousujohdot
- LVIA- tekniset sähkötyöt kuten puhaltimien, pumppujen ja rakennusautomaation kaapeloinnit sekä osin kytkennät
- Valaistus- ja pistorasia-asennukset
- Kiinteistökojeiden kuten pesukoneiden sekä keittiölaitteiden sähköasennustyöt (laitteet eri urakassa)
- Aurinkopaneelijärjestelmän asennustyöt, mihinkä urakkaan tämä sisällytetään, selviää suunnittelun edetessä. Aurinkopaneelit toteutetaan vain jos niille löytyy rahoitus.
- Energiaa säästävien sähkölaitteiden ohjausjärjestelmien (liiketunnistimet, läsnäoloanturit, aikaohjaukset, yms.) asennustyöt soveltaen kiinteistöautomaatiikkaa

Telejärjestelmät sisältää:

- Yleiskaapelointijärjestelmän (puhelin, atk)
- Merkinantojärjestelmät (kello, ovikello, varattu-valo, inva-wc)
- Yhteisantennijärjestelmän (kevyt järjestelmä)
- Kerhotilan AV-järjestelmän putkitus varalle

Turvajärjestelmät sisältää:

- Rikosilmoitusjärjestelmän
- Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmän
- Videovalvontajärjestelmän varaputkitukset
- Palovaroitin (paloilmoitin) järjestelmän. Paloilmoitin vain jos lupaehdot sitä edellyttävät
- Pääoviin reittivaraukset kulunvalvontajärjestelmälle

LVI-tekniset lähtökohdat

Ks. LVI-tekninen liite

4. TONTTI

Asukastupa rakennetaan osoitteeseen Leinelänkaari 12, 01310 Vantaa. Asukastupa tehdään kortteliin 70115 tontille 2, jolla on rakennusoikeutta 600 kem². Tontille 2. rakennettavan alueen asuinkerrostalojen asukastupa tehdään 27.4.2010 allekirjoitetun sopimuksen mukaan 300 krs-m² suuruiseksi. Päiväkoti tehdään kortteliin 70115 viereiselle tontille 1, jonka rakennusoikeus on 1500 kem². Loppu tontin 2 rakennusoikeudesta on käytettävissä päiväkodille tai jollekin muulle toiminnalle.

Korttelissa sallitaan molemmilla tonteilla rakentaminen 2. kerrokseen. Tontit ovat asemakaavassa PL- tontteja, eli lähipalveluille varattuja alueita.

Korttelin 70115 tonttien arkkitehtuurin tulee poiketa ympäröivän asuinrakentamisen vähäeleisestä arkkitehtuurista esim. voimakkaamman väriytyksen ja kattomuotojen avulla. Rakennusten katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on oltava rappaus. Päiväkodin ja asukastuparakennuksen tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Autopaikat saa sijoittaa tonteille tonttijaosta riippumatta. Päiväkodin tontti on toimintaansa nähden ahdas. Huoltoliikenteen ja saattopaikkojen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jos rakennuksiin tulee yhdistys ja kerhotoimintaa, tulee näiden vaatima autopaikkatarve selvittää.

Päiväkodin huoltoliikenne joudutaan mahdollisesti ohjaamaan asukastuvan tontin kautta, jotta päiväkodin päädyn puoleinen kulkureitti voidaan eriyttää saattoliikenteelle ja kevyen liikenteen reitiksi. Tontin talviaikainen lumien läjityspaikka tulee huomioida suunnittelussa.

Leinelän asukastupa, Tarveselvitys / Vantaan kaupunki, Tilakeskus, M. Ryytty

Asukastuvan tontin piha-alueen käsittelyaste ja toiminnot suunnitellaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseksi, taloudellisuuden ja tarkoituksen näkökohdat huomioiden.

Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään mahdollisuus rakentaa päiväkotia ja asukastupa yhtenä rakennuksena. Tämän johdosta tutkitaan myös se, että olisiko hyödyllistä mittaauttaa molemmat tontit yhdeksi tontiksi. Asia liittyy tonttiliittymien lukumäärään, eri käyttäjien tilojen kulutusten mittauksiin ja laskutukseen. Kahden tonttiliittymän rakennuttaminen on myös kalliimpaa kuin yhden, joten tonttien yhteen mittauksesta voidaan saada toteutusvaiheessa rahallista säästöä.

Asukastuvalle ja päiväkodille on teetetty yhteinen alustava selvitys perustamisolosuhteista, joka on tarveselvityksen liitteenä. Korttelia koskeva asemakaava- ja kaavamääräykset ovat tarveselvityksen liitteenä.

5. RAHOITUS JA AIKATAULU

Asukastupa toteutetaan erillissopimuksen mukaisesti sopimuksessa mainituille tonteille tulevien asuntoyhtiöiden kustannuksella. Kohteen valmistuttua Vantaan kaupunki siirtyy sen omistajaksi ja vastaa sen kustannuksista, ylläpidosta ja hallinnoinnista. Asukastuvan rakentamisajankohdan määrää Vantaan kaupunki. Vahvistetun budjetin mukaan päiväkotia ja asukastupa toteutetaan yhtäaikaista.

Taloussuunnitelmassa 2013 -2016 Leinelä 2. päiväkodin toteuttaminen on esitetty vuosille 2016 -2017 mutta, talous- ja velkaohjelman mukaisesti hankkeen määräraha poistettiin suunnitelmasta. Tämän hetken väestöennusteen tarpeen mukaisesti, vahvistetun budjetin mukaan hankkeen toteutuksen rahoitus on esitetty vuosille 2018 -2019.

Tilakeskuksen hankevalmistelussa on laskettu Leinelän asukastuvan 24.10.2013 päivätty kustannusennuste, jossa kohteen rakennuskustannukset ovat 1 040 000 euroa (alv 0 %), 1 290 000 euroa (alv 24 %).

Tällä hetkellä vuokratilakustannukset ovat kaikissa tilakeskuksen rakennuksissa 15 € / m². Asukastuparakennuksen hyötyneliölle n. 240 m² vuokratilakustannukset ovat n. 3 600 €/kk (alv 0 %).

6. RISKIT

Asukastuvalle on jo olemassa rakentamiseen sopimuksen mukaisen kustannusarvion perusteella varattuja rahoja. Rakentaminen olisi tämän vuoksi hyvä aloittaa päiväkotia aikaisemmin, jotta kohteelle varatut taloudelliset resurssit riittäisivät aiottuun hankkeeseen.

Toteutuksen viivästyessä tarveselvitystyön, hankesuunnitelman ja suunnittelun väliin jäävä aika muodostaa riskin sille, että hankkeen esisuunnittelutyö joudutaan päivittämään kokonaan toisennäköiselle hankkeelle tilanteiden muututtua. Tämä koskee erityisesti päiväkotirakennusta, jonka toteutusta on siirretty jo tarveselvitystyön aikana.

Tontin rakentamispaikan maaperä on karttojen mukaan pehmeää savimaata. Lisäksi tontin pihan alueella on puolestaan kallio hyvin pinnassa. Kallio mahdollisine louhintatarpeineen ja savimaa paalutus/stabilointitarpeineen muodostavat kustannuksellisen riskin hankkeen toteuttamisella.

Tontin maaperä on vanhaa metsänpohjaa. Alue ei ole Tikkurilan maa-alueita aikaisemmin saastuttaneen teollisuuden laskeuma-alueilla.

Tilojen yhteiskäyttö tulee sopia riittävän tarkasti jo hankesuunnitelmavaiheessa. Tässä hetkessä ei vielä tiedetä, minkälaiseksi Leinelän alueen toiminta muotoutuu. Mahdollisia ovat esim. lapsiperhekahvilatoiminta ja/tai eläkeläisten päivätoiminta.

Yhteistoiminta tulee pohtia myös ylläpidon kannalta. Iltakäytön jälkeen tulee tilat voida siivota ennen kuin aamulla pääkäyttäjät saapuvat tiloihin. Tämä tulee huomioida suunnitteluvaiheessa. Mahdolliset eri organisaatioiden siivoustilat tulee suunnitella riittävällä tarkkuudella. Vantti vastaa puhtauspalveluista päiväkodissa, mutta ei järjestötilojen puhtauspalveluista.

7. TARVESELVITYSTYÖRYHMÄ

**Vantaan kaupunki, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala,
Tilakeskus / hankevalmistelu**

Kielotie 13, 01300 Vantaa

e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Merja Ryytty, rakennuttaja-arkkitehti,
puh. 09- 839 26048, 040-749 2591

hankesuunnittelun projektin vetäjä

Raimo Haltunen, kustannuslaskija
puh. 09-839 23484

Katri Olli, rakenneinsinööri,
puh. 09- 839 22405, 040 7444608

Per Andersson, LVI-insinööri
puh. 09-24358, 040-5939212

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri,
puh. 09- 839 28057, 040 7492589

Maisa Manner, suunnittelija/ ateriapalvelut
puh. 09- 839 22831, 040-5116299

Anne Valkeapää, Suunnittelija / puhtauspalvelut
puh. 09- 839 23462, 040-5886289

**Vantaan kaupunki, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala,
Tilakeskus / rakennuttaminen**

Kielotie 13, 01300 Vantaa, fax 09-839 24096
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Timo Sippola, LVI-insinööri
puh. 09- 839 20180, 040 5264355

Sivistysvirasto

Päivi Riehunkangas, suunnittelija
Asematie 6A, 01300 Vantaa
puh: 839 32450, 040 5219722,
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Asuntosäätiö, rakennuttajapäällikkö
Tuulikuja 2, 02100 Espoo

Leinelän kehitys Oy, toimitusjohtaja
Eija Lopmeri,
Puh. 09-8093210, 0500 771414
e-mail: etunimi.sukunimi@asuntosaatio.fi

Konserni- ja asukaspalveluiden toimiala

Kielotie 13, 01300 Vantaa
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

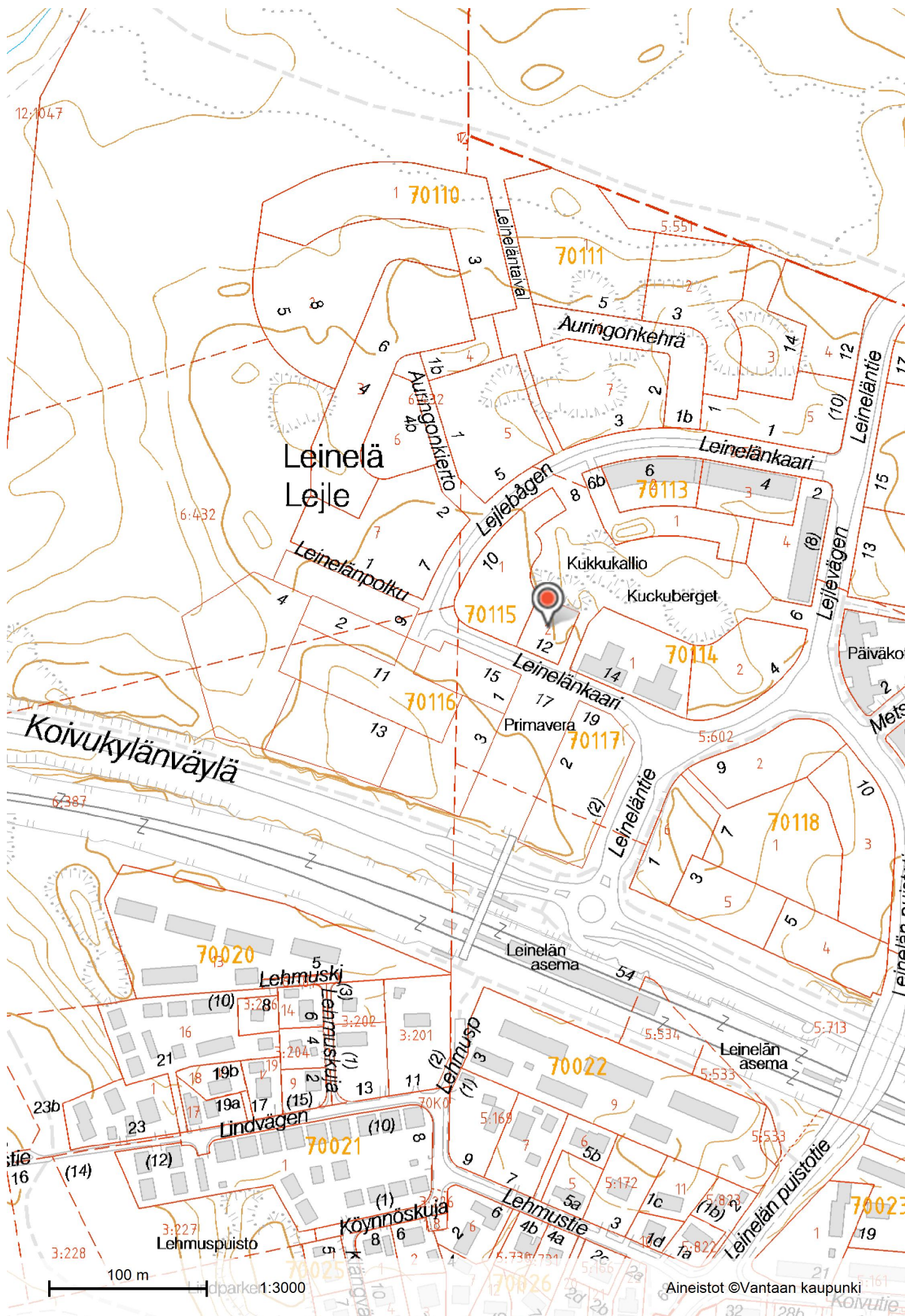
Harri Raita, järjestökoordinaattori
Puh. 09-839 29286, 040 5859877

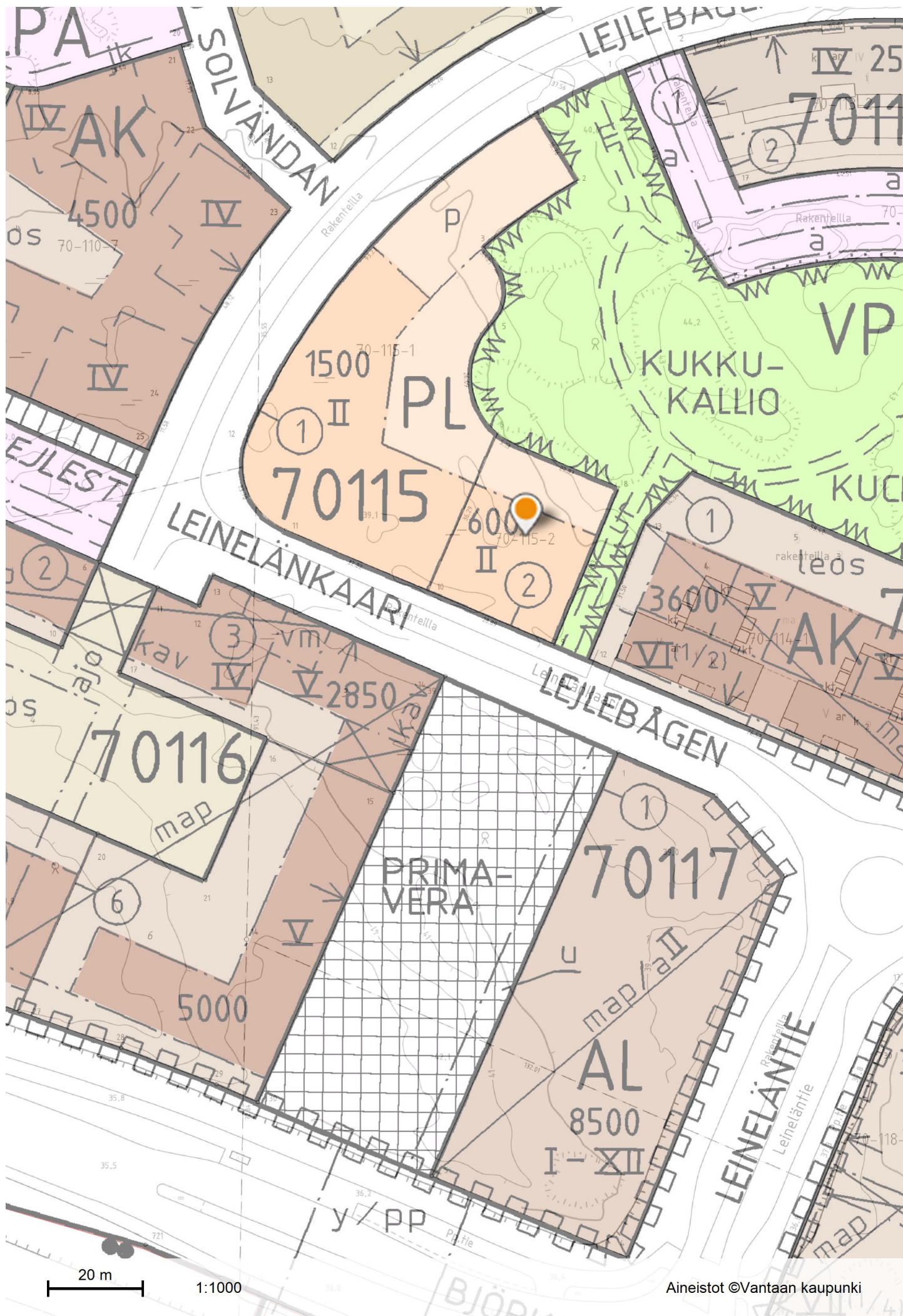
Katja Syvärinen, aluepalvelupäällikkö
Puh. 09-839 30227, 040 0773203

Marjo Nurminen, aluekoordinaattori
Puh. 09-839 23882, 043 8248694

Henkilöstökeskus, työsuojeluvaltuutetut

Matti Nurmi
Tikkuraitti 11 A, 01300 Vantaa
puh. 09- 839 23131, 040 076 0984
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi





Vantaan kaupunki

LEINELÄ 1

Asemakaava

Kaupunginosa 70, Koivukylä
Katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

(Entiset Ilojan, Storskogenin ja Ylä-Tikkurilan
rakennuskaavat)

Korttelit 70110-70117 ja 70119, osa
kortteleista 70118 ja 70120 sekä katu-,
tori- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
5074-5086 ja 5119, osat kortteleista 8, 9,
5061-5062, 5073, 5087-5088, 5115-5116
ja 5118 sekä tie-, urheilu- ja puisto-
ja metsäaluita.)

Kaupunginosa 71, Iloja
Virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
5069-5070, osat kortteleista 5060-5062,
5071-5073 ja 5088 sekä tie-, urheilu- ja
puisto- ja metsäaluita.)

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 70118 ja 70120 sekä katualuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan katualueita.)

Tonttijako

Korttelit 70110-70120.

1:2000



Vanda stad

LEJLE 1

Detaljplan

Stadsdel 70, Björkby
Gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen

(De gamla byggnadsplanerna Gladas,
Storskogen och Övre-Dickursby)
Kvarteren 70110-70117, och 70119, del av
kvarteren 70118 och 70120 samt gatu-,
torg- och rekreationsområdet.

(Kvarteren 5074-5086 och 5119, delar av
kvarteren 8, 9, 5061-5062, 5073, 5087-5088,
5115-5116 och 5118 samt väg-,
idrotts- och park- och skogsbruks-
områden i den plan som upphävs.)

Stadsdel 71, Gladas

Rekreatiomsområden.

(Kvarteren 5069-5070, delar av kvarteren
5060-5062, 5071-5073 och 5088 samt
väg-, idrotts- och park- och skogsbruks-
områdena i den plan som upphävs.)

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 70118 ja 70120 samt gatuområde.
(Gatuområdena i den plan som upphävs.)

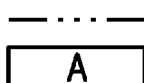
Tomtindelning

Kvarteren 70110-70120.

1:2000

Kv 14.4.2008

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A Asuinrakennusten korttelialue.

A-korttelia 70112 ja A-aluetta korttelissa 70111 kos-
kevia määräyksiä:

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousraken-
nuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan
lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon
ulkopuolisia varasto- huolto-, askartelu-, kerho-,
pyykinpesu, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja
yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Porrashuoneiden 15 krs-m² ylittävän osan kussakin
kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun
kerrosalan lisäksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi apek-rakennus-
alalle saa rakentaa enintään 60 krs-m²:n suuruisia
autotalli- ja varastorakennuksia.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantaso-
asunnolle saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen vi-
herhuoneen.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja
varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestön-
suojatiloja.

Pysäköimispaikan yhteyteen saa rakentaa asukkaita
palvelevia yksikerroksisia varastoja, huoltotiloja sekä
autotalleja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee
rakentaa vähintään 0.5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa
sijoittaa myös korttelin muillekin tonteille tai AH- tai
PL-korttelialueelle.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suu-
rimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Korttelin 70112 itälaidalle saa rakennusalan ulkopuolelle
rakentaa enintään 10 krs-m²:n suuruisia vajoja.

Katot ja julkisivut

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen
pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä
kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista
rasitusta kestävä.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja
ja vähäeleisiä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Bestämmelser som gäller A-kvarteret 70112 och
A-området i kvarter 70111:

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuga-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet, omfattande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som över-
skrider 15 m²-vy.

På apek-byggytan får, utöver den våningsyta som an-
visats i detaljplanen, byggas sådana garage- och lager-
byggnader som omfattar högst 60 m²-vy.

I bostad på markplanet får byggas en högst 9 m² stor vinterträdgård, utöver den våningsyta som an-
visats i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen be-
höver byggas för de utrymmen som får byggas utöver
våningsytan.

I anslutning till parkeringsplatsen får utrymmen som
betjänar de boende byggas i ett plan, som förråd,
serviceutrymmen och garage.

Minst 0.5 % av våningsytan skall användas till byggande
av gemensamma klubblokaler för de boende. Klubblokalen får också placeras på en annan tomt i kvarteret eller i kvartersområdet AH eller PL.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som be-
stämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

I den östra delen av kvarter 70112 får utanför bygg-
ytan byggas skjul som omfattar högst 10 m²-vy.

Tak och fasader

Fasaderna utmed gatan och gavlarna på de byggnader
som vetter mot gatan skall i huvudsak vara rappa-de.

I närheten av gånglederna skall byggnadernas puts-
sunderlag på det första våningsplanet också tåla
mekaniska påfrestningar.

Gatufasaderna skall vara moderna och sparsmakade
till sin arkitektur.

Kaikkissa rakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

Muuta

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

Ohjeellinen rakennusala -merkinnästä on vähäistä suuremmassa poikkeamisessa pyydettävä kaavoittajan lausunto.

Parvekkeet on lasitettava Leineläntielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Samalla tontilla olevat P3-luokan II-kerroksiset rakennukset on ryhmiteltävä enintään 1600 krs-m²:n suurisiin paloteknisiin ryhmiin.

Ryhmien väleihin on jätettävä vähintään 8 m:n rakentamaton vyöhyke, joka voidaan korvata EI 60-palomuurilla.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kerrostalot 1 ap / 90 krs-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto

Rivitalot, keskitetty pysäköinti 1 ap / 90 krs-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto

Rivitalot, kun yksi ap / asunto on asunnon vieressä 1 ap / 90 krs-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto

Erillispientalot, hajautettu pysäköinti 2 ap / asunto

Erillispientalot, kun yksi ap / asunto on asunnon vieressä 1,5 ap / asunto

Rakennusluvassa on esitettävä riittävä määrä polku-pyöräpaikkoja.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-korttelia 70114 ja AK-alueita kortteleissa 70110, 70113, 70116 ja 70118-70120 koskevia määräyksiä:

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. Talousrakennukset voivat sijaita myös rakennusalan ulkopuolella.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Korttelin 70116 toriin rajautuvalla osalla ja korttelin 70118 Leineläntiehen rajautuvalla osalla on rakennettava vähintään 30 % ensimmäisen kerroksen pinta-alasta liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloja.

Tiloihin on oltava oma sisäänkäynti kadulta tai torilta. Tilat saa tehdä asuntoihin liittyviksi.

Jos tila liittyy asuntoon ja jos sen pinta-ala on alle 60 m², sitä varten ei tarvitse tehdä autopaikkaa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantasa-asunnolle saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen viherhuoneen.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Määräys koskee liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja vain edellä esitetyn mukaisesti.

Pysäköimispaikan yhteyteen saa rakentaa asukkaita palvelevia yksikerroksisia varastoja, huoltotiloja sekä autotalleja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % kerrosalasta.

Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin muillekin tontille tai AH- tai PL-korttelialueelle.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvasta on määrätty.

Katot ja julkisivut

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennamisessa ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Samtliga byggnader och carportar skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Takmaterialet är grå, maskinfalsad plåt.

Annat

Bostädernas gårdar mot gatan skall vara klart avgränsade från gatan.

Golvnivån i bostadsrummen i lägenheterna i första våningen mot gatan skall vara cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Vid avvikelser, om de inte är ringa, från beteckningen för den riktgivande byggnadsytan skall utlåtande begäras av planläggaren.

Balkonger på fasaderna mot Lejlevägen skall glassas in.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 28 dB.

De byggnader i två våningar som hör till klass P3 och är belägna på samma tomt skall grupperas i brandtekniska grupper som har en storlek på högst 1600 m²-vy.

Mellan grupperna skall lämnas en obebyggd zon om minst 8 m, vilken kan ersättas med en EI 60-brandmur.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Höghus 1 bp/90 m²-vy dock minst 0,8 bp/bostad

Radhus, centraliserad parkering 1 bp / 90 m²-vy, dock minst 1,2 bp / bostad

Radhus, då en bilplats / bostad ligger bredvid bostaden 1 bp / 90 m²-vy, dock minst 1,5 bp / bostad

Fristående småhus, spridd parkering 2 bp / bostad

Fristående småhus, då en bilplats / bostad ligger bredvid bostaden 1,5 bp / bostad

I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Kvartersområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller AK-kvarteret 70114 samt AK-områden i kvarteren 70110, 70113, 70116 och 70118-70120:

Byggrätt

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuga-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet, omfattande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt. Ekonomibyggnaderna kan också vara belägna utanför byggnadsytan.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överstiger 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

På den del som angränsar till torget i kvarter 70116 och på den del i kvarter 70118 som gränsar till Lejlevägen skall byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen som omfattar minst 30 % av ytan i den första våningen.

Utrymmena skall ha egen ingång från gatan eller torget. Utrymmena får byggas så att de ansluter till bostäderna.

Om ett utrymme ansluter till en bostad och dess yta understiger 60 m², behövs det inte byggas någon bilplats för det.

I bostad på markplanet får byggas en högst 9 m² stor vinterträdgård, utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Bestämmelsen gäller affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen endast i enlighet med det som nämns ovan.

I anslutning till parkeringsplatsen får utrymmen som betjänar de boende byggas i ett plan, som förråd, serviceutrymmen och garage.

Minst 0,5 % av våningsytan skall användas till byggande av gemensamma klubblokaler för de boende.

Klubblokaler får också placeras på en annan tomt i kvarteret eller i kvartersområdet AH eller PL.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestäms om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Tak och fasader

Fasaderna utmed gatan och gavlarna på de byggnader som vetter mot gatan skall i huvudsak vara rappade.

I närheten av gånglederna skall byggnadernas putsunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.
Kerrostaloissa on oltava tasakatto.

Talusrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Talusrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

Pihat

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Muuta

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

Ohjeellinen rakennusala -merkinnästä on vähäistä suuremmassa poikkeamisessa pyydettyä kaavoittajan lausunto.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Mikäli rakennus sijaitsee kadun varressa, tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle. Määräys ei koske Koivukylänväylän varressa olevia porrashuoneita.

Parvekkeet on lasitettava Koivukylänväylälle, Leineläntielle ja Leinelän puistotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Asuinrakennusten Koivukylänväylälle suuntautuvien ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on liikennemelua vastaan oltava vähintään 32 dB.

Kortteleissa 70114, 70116, 70118 ja 70120 jätehuoneet on sijoitettava rakennusten maantasokerrokseen.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Maanalaiset pysäköintitilat tulee rakentaa kortteleittain toisiinsa liittyviksi tonttijaosta riippumatta.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa saa jättää palomuurin rakentamatta tonttien rajoilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/ 90 krs-m ² , kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto	
Liiketilat	1 ap / 35 krs-m ²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 50 krs-m ²

Rakennusluvassa on esitettävä riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AP-alueita kortteleissa 70110 ja 70111 koskevia määräyksiä:

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talusrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa enintään 60 krs-m²:n suuruisia autotalleja.

Pysäköimispaikan yhteyteen saa rakentaa asukkaita palvelevia yksikerroksisia varastoja, huoltotiloja sekä autotalleja.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantasoononle saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen viherhuoneen.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojelutiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin muillekin tonteille tai AH- tai PL-korttelialueelle.

Katot ja julkisivut

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.

Kaikissa rakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

Gatufasaderna skall vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur. 3 (6)

Höghusen skall förses med platta tak.

Ekonomibyggnaderna och carportarna skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Ekonomibyggnadernas och carportarnas taktäckningsmaterial utgörs av grå maskinfalsad plåt.

Gårdarna

På angränsande tomter skall gårdarnas områden för lek- och utevistelse och planteringar planeras och anläggas i harmoni med varandra.

En tomt får inte omgärdas mot en annan bostadstomt.

Bostädernas gårdar mot gatan skall vara klart avgränsade från gatan.

Annat

Golvnivån i bostadsrummen i lägenheterna i första våningen mot gatan skall vara cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Vid avvikelser, om de inte är ringa, från beteckningen för den riktgivande byggnadsytan skall uttåtande begäras av planläggaren.

Trapphusen skall ha naturligt ljus.

Om byggnaden är belägen vid en gata, skall varje trapphus ha en direkt utgång till gatan och till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde. Bestämmelsen gäller inte trapphus utmed Björkbyleden.

Balkonger på fasaderna mot Björkbyleden, Lejevägen och Lejealén skall glasas in.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 28 dB.

I bostadsbyggnadernas ytterväggar mot Björkbyleden skall ljudisoleringen i ytterskiktet mot trafikbuller ΔL uppgå till minst 32 dB.

I kvarteren 70114, 70116, 70118 och 70120 skall soprummen placeras i byggnadernas mark-plan.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

De underjordiska parkeringsutrymmena skall byggas kvartersvis, så att de, oberoende av tomtindelningen, är anslutna till varandra.

I de underjordiska parkeringsutrymmena får brandmuren lämnas obyggd utmed tomtgränserna.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/ 90 m ² -vy,	dock minst 0,8 bp / bostad
Affärslokaler	1 bp / 35 m ² -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 50 m ² -vy

I bygglövet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Kvartersområde för småhus.

Bestämmelser som gäller AP-områden i kvarteren 70110 och 70111:

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuga-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet, omfattande sammanlagt högst 20 % av tomtens bygggrätt.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på tomten byggas garage med en storlek av högst 60 m²-vy.

I anslutning till parkeringsplatsen får utrymmen som betjänar de boende byggas i ett plan, som förråd, serviceutrymmen och garage.

I bostad på markplanet får byggas en högst 9 m² stor vinterträdgård, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behövs byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Minst 0,5 % av våningsytan skall användas till byggande av gemensamma klubblokaler för de boende. Klubblokaler får också placeras på en annan tomt i kvarteret eller i kvartersområdet AH eller PL.

Tak och fasader

Fasaderna utmed gatan och gavlarna på de byggnader som vetter mot gatan skall i huvudsak vara rappade. I närheten av gånglederna skall byggnadernas puts-sunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Gatufasaderna skall vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur.

Samtliga byggnader och carportar skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Takmaterialet är grå, maskinfalsad plåt.

Muuta

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

Ohjeellinen rakennusala -merkinnästä on vähäistä suu-remmassa poikkeamisessa pyydettyä kaavoittajan lausunto.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Samalla tontilla olevat P3-luokan II-kerroksiset rakennukset on ryhmiteltävä enintään 1600 krs-m²:n suuruisiin paloteknisiin ryhmiin.

Ryhmien väleihin on jätettävä vähintään 8 m:n rakentamaton vyöhyke, joka voidaan korvata EI 60-palomuurilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Rivitalot, keskitetty pysäköinti 1 ap / 90 krs-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto

Rivitalot, kun yksi ap / asunto on asunnon vieressä 1 ap / 90 krs-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto

Erillisentalot, hajautettu pysäköinti 2 ap / asunto

Erillisentalot, kun yksi ap / asunto on asunnon vieressä 1,5 ap / asunto

Rakennusluvassa on esitettävä riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-korttelia 70117 koskevia määräyksiä:

Parvekkeet on lasitettava Koivukylänväylälle ja Leineläntielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Asuinrakennusten Koivukylänväylälle suuntautuvien ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on liikennemelua vastaan oltava vähintään 32 dB.

250 mm:n paksuuden ylittävä ulkoseinän osa ei mitoiteta autopaikkoja.

Mikäli erityisasunnot tarkoitetaan henkilöille, joiden poistumismahdollisuudet alentuneen toimintakyvyn seurauksena ovat tavanomaista huonommat, on asunnot varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % asuntokerrosalasta.

Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin mulllekin tontille tai AH- tai PL-korttelialueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kerrostalot 1 ap / 90 krs-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto

Erityisasunnot vähintään 0,6 ap / asunto

Liiketilat 1 ap / 35 krs-m²

Toimistotilat 1 ap / 50 krs-m²

Rakennusluvassa on esitettävä riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

AH-alueita kortteleissa 70111, 70116 ja 70118 koskevia määräyksiä:

AH-kortteleissa 70116 ja 70118 korttelialueelle saa sijoittaa korttelin asuinrakennustonttien varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä yms. tiloja enintään 300 krs-m² ja AH-kortteleissa 70111 enintään 100 krs-m².

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue.

PL-korttelia 70115 ja PL-alueita kortteleissa 70119 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa lähiympäristöä palvelevia toimintoja, kuten päiväkodin ja kioskin.

Arkkitehtuurin tulee poiketa ympäröivän asuinrakentamisen vähäeleisestä arkkitehtuurista esim. voimakkaamman värityksen ja kattomuotojen avulla.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on oltava rappaus.

Päiväkotien ja muiden vastaavien melulta suojattavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Päiväkodin leikkipiha tulee aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella suoja-aidalla.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Annat

Bostädernas gårdar mot gatan skall vara klart avgränsade från gatan.

Golvnivån i bostadsrummen i lägenheterna i första våningen mot gatan skall vara cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Vid avvikelser, om de inte är ringa, från beteckningen för den riktgivande byggnadsytan skall utlåtande begäras av planläggaren.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 28 dB.

De byggnader i två våningar som hör till klass P3 och är belägna på samma tomt skall grupperas i brandtekniska grupper som har en storlek på högst 1600 m²-vy.

Mellan grupperna skall lämnas en obebyggd zon om minst 8 m, vilken kan ersättas med en EI 60-brandmur.

Minimiantalet bilplatser:

Radhus, centraliserad parkering 1 bp / 90 m²-vy, dock minst 1,2 bp / bostad

Radhus, då en bilplats / bostad ligger bredvid bostaden 1 bp / 90 m²-vy, dock minst 1,5 bp / bostad

Fristående småhus, spridd parkering 2 bp / bostad

Fristående småhus, då en bilplats / bostad ligger bredvid bostaden 1,5 bp / bostad

I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Bestämmelser som gäller AL-kvarteret 70117:

Balkonger på fasaderna mot Björkbyleden och Lejlevägen skall glasa in.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 28 dB.

I bostadsbyggnadernas ytterväggar mot Björkbyleden skall ljudisoleringen i ytterskiktet mot trafikbuller ΔL uppgå till minst 32 dB.

Den del av ytterväggen som överskrider en tjocklek på 250 mm räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Om specialbostäderna är avsedda för sådana personer, som på grund av nedsatt funktionsförmåga har sämre möjligheter än normalt att avlägsna sig, skall bostäderna förses med automatisk släckningsanordning.

Minst 0,5 % av bostadsvåningsytan skall användas till byggande av gemensamma klubblokaler för de boende.

Klubblokaler får också placeras på en annan tomt i kvartereteller i kvartersområdet AH eller PL.

Minimiantalet bilplatser:

Höghus 1 bp / 90 m²-vy

dock minst 0,8 bp / bostad

Specialbostäder minst 0,6 bp / bostad

Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy

Kontor 1 bp / 50 m²-vy

I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Bestämmelser som gäller AH-områden i kvarteren 70111, 70116 och 70118:

I AH-kvarteren på kvartersområdet 70116 och 70118 får placeras högst 300 m²-vy lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuga-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra liknande utrymmen och i AH-kvarteren 70111 högst 100 m²-vy.

För ovan nämnda utrymmen behöver inte några bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen byggas.

Kvartersområde för närservicebyggnader.

Bestämmelser som gäller PL-kvarteret 70115 och PL-området i kvarter 70119:

I området får sådana funktioner placeras som betjänar den närmaste omgivningen, såsom daghem och kiosk.

Arkitekturen skall avvika från de omgivande bostadsbyggnadernas strama arkitektur genom t.ex. kraftfullare färgsättning och med hjälp av takens former.

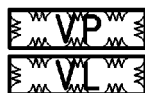
Det huvudsakliga materialet på byggnadernas gatufasader skall bestå av puts.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i daghemmens och motsvarande lokalers ytterskal skall vara minst 28 dB.

Daghemmets lekplats skall inhägnas med ett skyddstaket som utgör ett höglklassigt inslag i stadsbilden.

Behovet av bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelning.



Puisto.

Lähivirkistysalue.

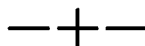
VL-aluetta asemakaavassa 700400 koskevia määräyksiä:
Suojellulla alueen osalla (s) sijaitsee saniaislehto.



Autopaikkojen korttelialue.

LPA-alueita kortteleissa 70110, 70111, 70113, 70116
ja 70120 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa jätekatoksia.



Kaupunginosan raja.



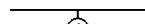
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

LEINELÄNKAAR

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen
alueen nimi.

AURINGONKIER

Korttelin, korttelinosan tai alueen nimi.

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VI(1/2)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron
jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen
suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylim-
mässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi
tilaksi.

III - V

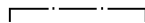
Roomalaiset numerot osoittavat, että rakennuksissa,
rakennuksessa tai sen osassa on käytettävä vaihte-
levaa kerroslukua numerosarjan osoittamissa rajoissa.



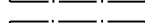
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

II

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän ra-
kennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokalte-
vuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa erillisiä tai kytkettyjä
yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.



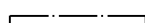
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



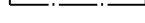
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai kevytrak-
enteisen vajan.



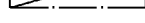
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen
numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



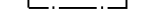
Maanalainen pysäköintitila.



Maanalainen pysäköintitila / auton säilytyspaikan ra-
kennusala.
Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suu-
rimman sallitun lukumäärän.



Uloke.



Kulkuaukko.

Jokaista tällaista merkintää kohden on tehtävä vähintään
yksi katettu kulkuaukko.
Kulkuaukon tai aukkojen sijainti rakennusosalalla on
vapaa.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus
on rakennettava kiinni.

Park.

Område för närrekreation.

Bestämmelser som gäller VL-området i detaljplanen 700400:
På den skyddade områdesdelen (s) finns en ormbunkslund.

Kvartersområde för bilplatser.

Bestämmelser som gäller LPA-områden i kvarteren
70110, 70111, 70113, 70116 och 70120:

I området får täckta soorum.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat
allmänt område.

Namn på kvarteret, del av kvarteret eller området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader, byggnad eller del därav.

Det bråktal som står inom parentes efter den
romerska siffran anger hur stor del av ytan på
den största våningen i byggnaden som i den
översta våningen får användas som ett utrymme
som räknas in i våningsytan.

De romerska siffrorna anger att det i byggnaderna,
i en byggnad eller en del av den skall användas
varierande våningstal inom gränserna för nummerserien.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd,
taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen
bör iakttas.

Byggnadsyta.

Byggyta, på vilken får placeras separata eller kopplade
småhus med en eller två bostäder.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta där ett skämtak eller ett lättbyggt skjul får
placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska
siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

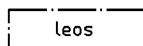
Underjordiskt parkeringsutrymme/byggnadsyta för för-
varingsplats för bil.
Den romerska siffran anger största tillåtna antal
bilplan.

Utsprång.

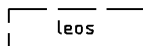
Genomgång.

För varje beteckning av detta slag skall byggas minst
en täckt genomgång.
Genomgångens eller -gångarnas placering inom bygg-
ytan är fri.

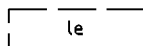
Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg-
naden skall tangera.



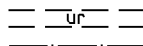
Alueen osa, jonne saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä kulkureittejä säilyttäen avokallioita ja olevaa puustoa.



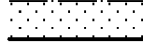
Ohjeellinen alueen osa, jonne saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä kulkureittejä säilyttäen avokallioita ja olevaa puustoa.



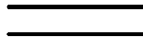
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Istutettava alueen osa.

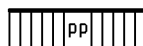


Katu.

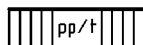


Katuaukio/Tori.

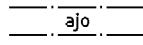
Primaveralle on sijoitettava polkupyöräpaikkoja liittytäkseen pysäköintiä varten.



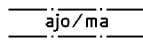
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



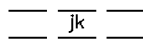
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



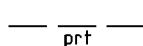
Ajoyhteys.



Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.



Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

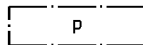


Ohjeellinen piharaitti.

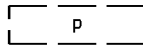
Piharaitille sijoitetaan tontin keskeiset kevyen liikenteen yhteydet sekä ajoyhteydet kadulta autopaikoille.

Piharaitin ilmeen tulee olla pihakatumainen.

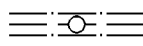
Piharaitin sijainti on ohjeellinen.



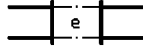
Pysäköimispaikka.



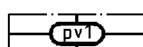
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

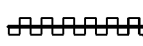


Eritasoristeys.

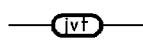


Tärkeä pohjavesialue.

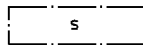
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jätevesitunneli.



Suojeltava alueen osa.

RAKENTAMISOHJE JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

Toteuttamisessa on noudatettava lähiympäristösuunnitelmaa ja rakentamishjettä, johon sisältyy väriyysuunnitelma.

Alueella tulee toteuttaa ympäristötaidetta lähiympäristösuunnitelman ja rakentamishjeden mukaisesti.

ESTEETTÖMYYS

Kaava-alueella on sekä yleisillä alueilla että korttelialueilla laadittava esteettömyystarkastelu ennen toteuttamista.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Del av område, på vilken lek- och utevistelseplatser och rutter får anläggas så att kalberget och det befintliga trädbeståndet bevaras.

Riktgivande del av område, på vilken lek- och utevistelseplatser och rutter får anläggas så att kalberget och det befintliga trädbeståndet bevaras.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Riktgivande friluftsled.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Öppen plats/Torg.

Primavera skall förses med cykelplatser avsedda för infartsparkering.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Körförbindelse.

Körförbindelse till utrymme under markytan.

Riktgivande del av område för gångtrafik.

Riktgivande gårdsväg.

På gårdsvägen placeras tomtens centrala gång- och cykelförbindelser samt körförbindelse från gatan till bilplatserna.

Gårdsvägen skall vara gårdsgatuliknande.

Gårdsvägens läge är riktgivande.

Parkeringsplats.

Riktgivande parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Planskild korsning.

Viktigt grundvattensområde.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Avloppstunnel.

Del av område som skall skyddas.

BYGGNADSANVISNINGAR OCH PLAN FÖR NÄRMILJÖN

Vid förverkligandet skall planen för närmiljön beaktas, liksom byggdirektiven, inklusive planen för färgsättning.

På området skall miljökonst skapas i enlighet med planen för närmiljön och byggnadsanvisningarna.

TILLGÄNGLIGHET

På planläggningsområdet skall en tillgänglighetsgranskning av både de allmänna områdena och kvartersområdena göras före genomförandet.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Anitta Pentinmikko
Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

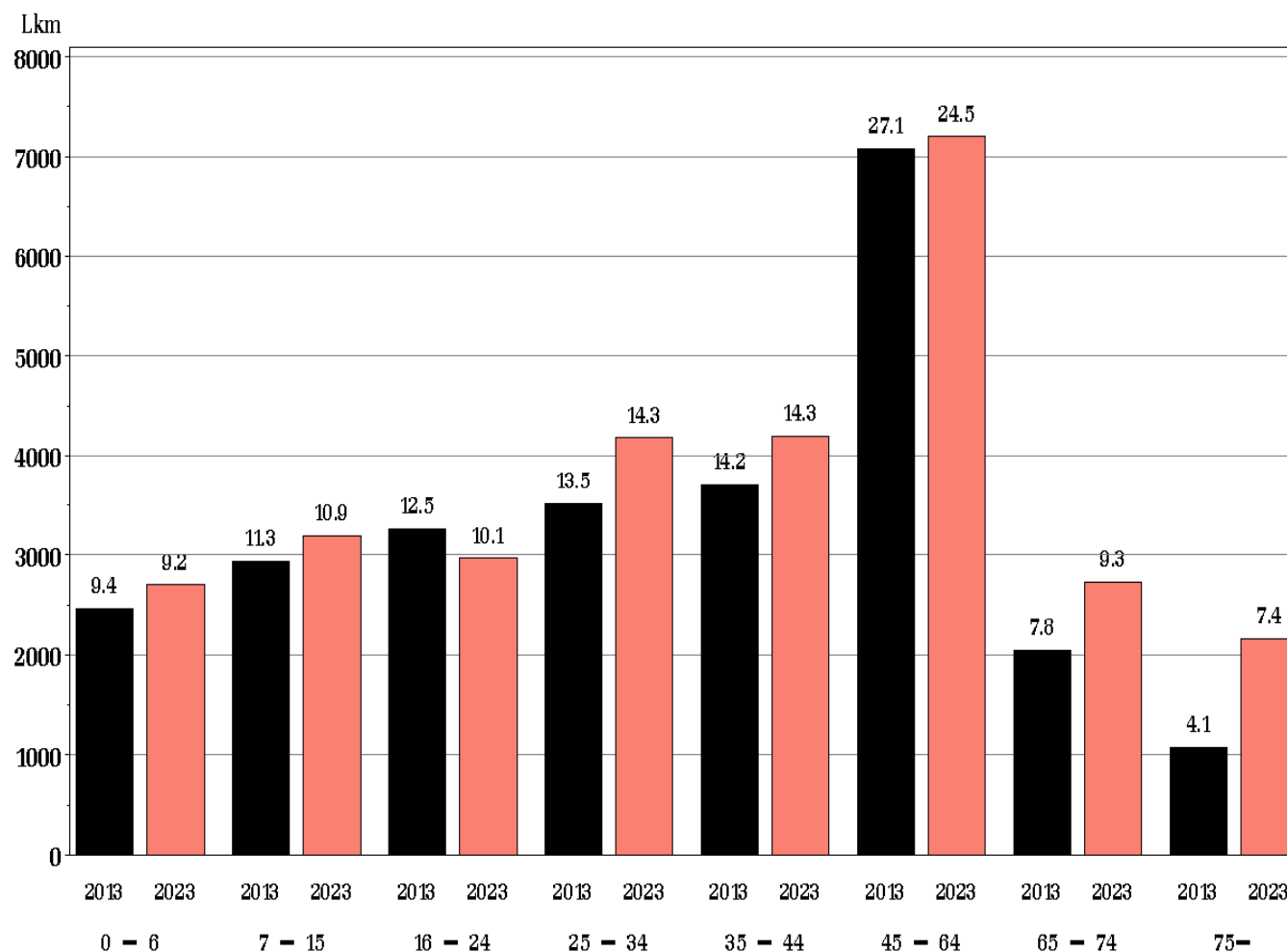
Vantaalla / Vanda 9.4.2008

Pekka Tervonen
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Kuvio 19. Koivukylän suuralueen ikärakenne v. 2013 ja 2023



Vanhuuseläkeikään päässeiden määrä ja osuus kasvavat, mutta muutoin väestön ikärakenne muuttuu vain vähän. Väkiluvun yleinen kohoaminen tuo lisää väestöä lähes kaikkiin ikäryhmiin.

LEINELÄN ASUKASTUPA

Laajuustiedot :

bruttoala	300	brm2
hyötyala	194	hym2
tilavuus	1 300	rm3
tehokkuusluku	1,55	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	67 000				
rakennuttaminen	45 000				
liittymismaksut	18 000	130 000	433,33	670,10	100,00
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennustekniset työt	590 000				
pihatyöt	80 000	670 000	2 233,33	3 453,61	515,38
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	60 000				
IV-työt	48 000				
Säätölaitteet	17 000	125 000	416,67	644,33	96,15
<u>Sähkötyöt</u>		60 000	200,00	309,28	46,15
<u>Erillishankinnat</u>		4 000	13,33	20,62	3,08
Muutos- ja lisätyövaraus n. 5,2%		51 000	170,00	262,89	39,23
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		1 040 000	3 466,67	5 360,82	800,00
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)		1 290 000	4 300,00	6 649,48	992,31

Hintataso KL 83 (III-13)

Kustannuksissa ei ole huomioituna katolle aurinkopaneeleita, niiden kustannukset = n. 15 000€

Hankevalmistelut 30.05.2013

Raimo Haltunen
Kustannuslaskija

Leinelän asukastupa

Leinelänkaari 12, 01360 Vantaa

Lvi-tarveselvitys

Yleistä

-1-kerroksinen asukastuparakennus(asukkaiden kerho/vapaa-aikatila): pinta-ala n300m², yhteydessä myöhemmin rakennettavaan Leinelän 2 päiväkotiin(1300m²)lämpimällä sisäyhteydellä

Vesiviemäri

-käyttöveden lämmityksessä hyödynnetään aurinkolämmitystä mahdollisimman paljon vuotuisesta tarpeesta(min 50%), aurinkokeräimet/paneelit sopeutetaan rakennuksen arkkitehtuuriin
-vedenkäytön seurantaan päävesimittari ja lv-alavesimittari, päävesimittarin yhteyteen vakiopaineventtiili

-vesikalusteet vähän vettä kuluttavia

-kiertovesipumput energiatehokkaita ja taajuusmuuttajaohjattuja

-kiinteistö liitetään Leinelänkaarella HSY:n vesijohto-, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäriverkostoihin

-kattosadevedet syöksytorvin rännikaivoihin, pihasadevedet sv-kaivoihin, jäte- ja sadevesiviemärit muoviva/valurautaa, pohjaviemärit alustatiloissa

Lämmitys

-kiinteistö liitetään Leinelänkaarella Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon, tekniseen tilaan mittauskeskus ja 3 lämmönsiirtimellä varustettu lämmönjakokeskus(lattialämmityspiiri, ilmanvaihto- ja kiertoilmakojepiiri ja käyttövesipiiri)

-lämmönjakotapa vesikiertoinen, matalalämpöinen lattialämmitys; huonetiloilla omat lämmityspiirinsä, joille yhtenäiset putket jakotukkikaapeilta, märkätilat erillisellä sekoituspiirillä, tiloissa, joissa ei käytetä lattialämmitystä, radiaattorit termostaattiventtiilein

-tuulikaapeissa iv-verkostoon liitettävät kiertoilmakojet lämpötila-anturein, ovikytkimin ja kierrosnopeudensäätimin

-kiertovesipumput energiatehokkaita ja taajuusmuuttajaohjattuja

Ilmanvaihto

-kokous-, kerho-, liikuntatilat ja keittiö sekä sostilat ja alustatilat omilla, kolmella ivk-huoneeseen sijoitetulla iv-kojeella(lto)

-pääkojeella pyörivä lto(lämpötilahyötysuhde 70...85%), muilla kojeilla vastavirtalevyto(70...80%)

-ivk-huoneeseen ja teknisiin tiloihin poistopuhaltimet, yllilämpö alustatilan lämmitykseen

-ilmanvaihtolaitteistot mitoitetaan pienille painehäviöille(väljät kanavakoot, alhaiset kanavanopeudet), puhaltimien ominaissähköteho(SFP-luku)1/1-teholla max1,7kW/m³s, puhallinmoottorit energiatehokkaita(EC, PM)tasavirtamoottoreita

-koneellinen radonpoisto mikäli pitoisuudet ylittävät sallitun rajan

-kanavilla pienet painehäviöt(suorat kanavareitit, loivat suunnanmuutokset), vakiopaineisia ja tiivistä(vuoto max5%), sijoitus lämmöneristysten sisäpuolelle(tiiviit läpiviennit, ei lävistyksiä yläpohjaan)

-ilmanvaihto taajuusmuuttajaohjattu, suuriin tiloihin ilmamääräsäätöinen järjestelmä CO₂-ohjauksella

-kaikki iv-kojeet lisäaikakytkimillä aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten

-rakennusautomaatio ddc-pohjainen järjestelmä, jolla ilmanvaihdon toiminta käyttötarpeen mukainen

Timo Sippola

Tilakeskus



70 KOIVUKYLÄ
LEINELÄN UUSI PÄIVÄKOTI 2 JA ASUKASTUPA
70-115-1 JA 70-115-2
ALUSTAVAT
PERUSTAMISOLOSUHTEET

15.5.2013

1. Sijainti

Leinelän uusi päiväkotikoti 2 on suunniteltu sijoitettavaksi tontille 70-115-1 ja asukastupa tontille 70-115-2.

2. Pohjasuhteet

Tontit sijaitsevat Kukkukallion lounaisrinteessä. Pintamaalajikartan mukaan tonttien pohjoisosassa on kallioaluetta (rasteri) ja moreenialuetta (Mr). Tonttien eteläosat ovat turve/savialuetta (Tv/Sa) tai turve/hiekka (Tv/Hk) aluetta.

Tonteilla ei ole tehty kairauksia, tiealueet on kairattu. Tiealueiden kairauksissa ja maanäytteenottopisteissä on Tv/Sa ja Tv/Hk-alueilla ollut turvetta noin 1,4m, jonka alapuolella on ollut savista silttiä.

Lähiympäristön kairaukset on esitetty pohjatutkimuskartassa ja leikkauspiirustuksissa.

Maakerrokset ovat routivia. Pohjavesi on alueella todennäköisesti lähes maanpinnan tasolla.

Alueen pohjansuhteet on esitetty pohjatutkimus- ja pintamaalajikartassa sekä leikkauksissa.

3. Perustaminen

Alustavasti voidaan arvioida, että rakennukset paalutetaan ja alimmat lattiat tehdään kantavina Tv/Sa ja Tv/Hk-alueella. Liikennöitäviltä alueilta ja rakennuksien ja putkijohtojen alta sekä piha-alueilta poistetaan turvekerrostumat. Piharakenteet, putkijohtolinjat ja liikennöidyt alueet kevennetään kevytsoralla tai vaahtolasilla.

Mr- ja kallioalueilla voidaan alustavasti arvioida, että rakennukset perustetaan maanvaraisesti tai murskearinan välityksellä louhitun kallion varaan. Alimmat lattiat voidaan tehdä maanvaraisena.

Pintamaalajikartassa esitetty aluerajaus on ohjeellinen.

4. Kuivatus

Rakennukset salaojitetaan.

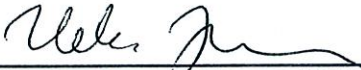
5. Routasuojaus

Perustusrakenteet routasuojataan.

6. Lisätutkimustarve

Tontilla suoritetaan rakentamisaikakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen paikka on tiedossa.
Pohjatutkimusten yhteydessä selvitetään pohjavedenpinnantasot.
Rakentamista varten laaditaan erillinen perustamistapasuunnitelma.
Piha-alueille laaditaan kevennyssuunnitelma.

Vantaalla 15.5.2013


Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas


Anna-Leena Karhunen

LIITTEET

Pohjatutkimuskartta ja leikkaukset 2 kpl